

FORTUNE | ITALIA

Mercato immobiliare

Salva Milano e i cantieri bloccati: 1.625 famiglie senza casa

BY FRANCO BALISTRI



Misura, pondera le parole. Poi evidenzia il clamoroso cortocircuito in cui sono finite **1.625 famiglie a Milano**. Con il cantiere bloccato dalla Procura di Milano per presunti **abusi edilizi**. “Da avvocato non c’è soluzione giuridica, mai come in questo caso serve un chiarimento legislativo. Perché ci troviamo di fronte a una situazione che smentisce il principio costituzionale **del diritto alla casa** e l’analogo principio di legge che dovrebbe tutelare gli acquirenti **al 100%** da qualsiasi evento negativo”, dice **Federico Filippo Oriana**, avvocato immobiliare e numero uno di **Aspesi** Unione Immobiliare.

“Famiglie che hanno comprato casa sulla carta hanno già versato **praticamente tutti gli acconti**. Per farlo **si sono indebitate** con le banche fino al collo, spesso hanno venduto gli immobili dove vivono per finanziare il nuovo acquisto, fissando il rogito da alcuni mesi in attesa di spostarsi nei nuovi alloggi con tempistiche prefissate da mesi. Altri sono **in scadenza col contratto di affitto** nella casa in cui vivono, altri ancora hanno persino iscritto i figli alla scuola materna immaginando un **trasferimento veloce da Milano est a Milano ovest**” – dice **Filippo Borsellino** – uno degli ideatori del comitato di famiglie che sta cercando di sensibilizzare le istituzioni.

Quel che sta succedendo racconta molto del ginepraio in cui è finita Milano. Travolta **dalle indagini della Procura** che ipotizza conflitti di interesse, norme edilizie calpestate, corruzione e traffico di influenze che avrebbero inciso **sul Piano urbanistico della città**. Però non contempla il disagio che stanno vivendo le famiglie, le vittime di un gioco più grande di loro che ora finisce per tramortirle. Perché hanno acquistato casa sulla carta, hanno firmato da tempo un preliminare di acquisto, quando non c’era ancora un buco.

Parliamo ad esempio delle **residenze Lac via Cancano**, nelle vicinanze del parco delle

Cave a Milano. Famiglie che hanno investito perché hanno creduto nel progetto di **rigenerazione urbana**, come si usa nelle migliori formule di marketing. Hanno versato caparre, poi vari acconti in concomitanza delle varie fasi di lavoro e aspettano ora solo di versare il saldo finale con le chiavi in mano. Parliamo di investimenti nell'ordine di diverse centinaia di migliaia di euro a famiglia.

Considerando che chi compra una casa nuova a Milano di **circa 100 metri quadri**, come sono gran parte di quei tagli di immobili, mette nel conto una spesa di circa **7-8 mila metri al quadro**. Parliamo dei risparmi di una vita. Si parte con un assegno circolare medio di circa **150-200 mila euro**, si pagano altre tranches a stato avanzamento lavori.

Famiglie che hanno già firmato un atto di acquisto di fronte al notaio, che dunque avrebbe forza di legge, ma che era ignaro delle indagini della procura che, si dice a Milano, siano ancora soltanto la punta dell'iceberg.

"Non c'è per loro una way-out. **Non si possono riavere i soldi indietro**. Non si ha la liquidità per comprare altro. Se passa troppo tempo, **oltre i 18 mesi**, si perdono anche le detrazioni fiscali per la prima casa perché non si può trasferire la residenza. Non può esserci né una soluzione bonaria né una conflittuale visto che non stiamo parlando del fallimento dell'azienda costruttrice. Non c'è neanche alcuna polizza per tutelarsi da un rischio **che non si era mai verificato prima**. Quale compagnia quota un evento del genere e lo copre con un premio assicurativo?", aggiunge l'avvocato Oriana.

Le famiglie sono diventate **degli ostaggi**, vittime collaterali. Per chi ha preso già possesso della casa la situazione non cambia poi molto. Si trova a vivere in un alloggio su cui pende la spada di Damocle di un abuso edilizio, diventa un asset illiquido. Non vendibile sul mercato.